

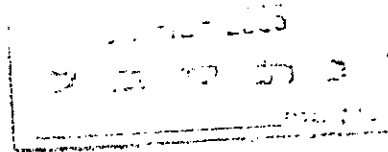
3-4459

5

עודנה תביע

-1-

מסמך א' - תקנות התכנית



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית שנוי מפורטת מס' חד/ 808 ו'

הוספת שמושים בחלקה 54 בגוש 10027

שנוי לחד/ 808

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' חד/ 808

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 8.7.03 לאשר את התכנית.

י"ר הודעה מחייבת

הודעה על הבקדת תכנית מס' חד/ 808

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5154

מיום 3.2.03

הודעה על אישור תכנית מס' חד/ 808

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5261

מיום 5.1.04

חתימות

ואחזקה בע"מ

עודנה בע"מ חדרה רח' צה"ל  
טל. 6341561

היוזם

משרד טכני לבנין  
עמילני-גרשוני  
חדרה רח' הנשיא 73  
טלפקס 04-6332157

עורך התכנית  
משרד טכני לבנין עמילני - גרשוני  
חדרה רח' הנשיא 73 טל. 6332157

תאריך:

25.5.2000

7.12.2000

3.3.2002

30.7.2002

18.9.2002

31.10.2002

6.8.2003

1. שם התכנית  
תכנית זו תקרא תכנית שנוי מפורטת חד/ 808 ו', המהווה שנוי לתכנית מפורטת חד/ 808 - הוספת שמושים בחלקה 54 בגוש 10027.
2. מסמכי התכנית  
מסמך א' - תקנות התכנית ב 5 עמודים.  
מסמך ב' - תשריט יעודי הקרקע במצב קיים בקנ"מ 1: 250 ובמצב מוצע בקנ"מ 1: 250.  
מסמך ג' - נספח תנועה.
3. גבולות התכנית  
גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית  
שטח התכנית הכוללת את חלקה 54 בשלמות, חלק מחלקה 62 חלק מחלקה 23 וחלק מחלקה 3 - 2409 מ"ר.
5. חלות התכנית  
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. המקום  
חדרה ממזרח לרחוב צה"ל וממערב לרחוב הנחלים.  
קואורדינטות מדרום לצפון 705 עד 705 , ממערב למזרח 193 עד 193  
225 125 900 800
7. גוש וחלקה  
גוש 10027 חלקה 54 בשלמות וחלק מחלקות : 62, 23, 3.
8. היוזם ומגיש התכנית  
עודנה בע"מ, חדרה רח' צה"ל טל. 6341561.
9. בעלי הקרקע  
עודנה בע"מ, חדרה רח' צה"ל טל. 6341561.
10. עורך התכנית  
עמילני - גרשוני משרד טכני לבנין, חדרה רח' הנשיא 73 טל. 6332157.
11. מטרת התכנית  
הוספת שמושים בחלקה 54 בגוש 10027.
12. תכליות ושמושים  
שטח אחסנה ושרותי מסחר:  
א. שרותי מסחר וסוכנויות לרכב וחלקיו.  
ב. שרותי אחסנת רכב (בונדד).  
ג. שרותי מנהלה הקשורים למסחר ותווך ברכב.  
ד. שרותי טיפול ותקוני רכב.  
ה. שרותי צביעה לרכב.  
ו. שרותי זגגות לרכב.  
ז. שרותי פחחות לרכב.  
ח. שרותי חשמל ואלקטרוניקה לרכב.

13. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שנוי לתכנית חד / 808 שפורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3840 ביום 31.1.91 וכן את תכנית המתאר חד / 450 המופקדת.

14. הוראות הבניה

א. השטחים המפורטים בטבלא הינם שטחים עיקריים

| הערות                       | קני בנק |    |      | ס"ה שטח בניה % ב | מספר קומות מקסימלי | תכנית קרקע % ב | שטח מגרש מינימלי ב מ"ר | רוחב חזית מינימלי ב מ' | סימון בתשריט בצבע | האזור             |
|-----------------------------|---------|----|------|------------------|--------------------|----------------|------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
|                             | אחורי   | צד | חזית |                  |                    |                |                        |                        |                   |                   |
| הבניה בקיר משותף עם חלקה 55 | -       | 4  | 5    | 90               | 3                  | 30             | 500 או לפי תשריט       | 18.00 או לפי תשריט     | אפור מותחם סגול   | אחסנה ושרותי מסחר |

ב. תוספות לבנינים חורגים תהיינה עפ"י הוראות תכנית זו.

ג. הקירות בקו בנין 0, דהיינו לכוון מגרש השכן, יהיו ללא פתחים כלומר אטומים.

ד. הציפוי החיצוני בשני הבנינים הסמוכים יהיה טיח לפחות ב 75% מהשטח.

ה. גגות הבנינים יהיו בהתאם לשיקול הועדה המקומית.

15. שטחי שרות

| האזור             | מעל מפלס הכניסה הקובעת                                                                                                                                                      | מתחת למפלס הכניסה הקובעת                                                                                                                          |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| אחסנה ושרותי מסחר | מדרגות ומבואות 5% מהשטח העיקרי שרותים טכניים 15% מהשטח העיקרי מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א קולונדה או גגון בעומק 3 מ' מדרגות מילוט ומסדרונות מילוט עפ"י דרישת מכבי האש ומשטרה | שרותים כלליים בשעור 30% מקומת הקרקע. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א מדרגות מילוט ומסדרונות מילוט עפ"י דרישת מכבי האש ומשטרה חניה עד ל 200% משטח המגרש |

16. הפקעות

השטחים המיועדים להרחבת דרכים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם עיריית חדרה עפ"י החוק.

17. כניסות ויציאות כלי רכב

א. כניסות ויציאות כלי רכב לתחום שרותי המסחר וסוכנויות הרכב לפי סעיפים 12 א', ב', ג' יהיו מצד מערב לחלקה 54 מרחוב צה"ל.

ב. כניסות ויציאות כלי רכב לתחום שרותי הרכב לפי סעיפים 12 ד', ה', ו', ז', ח' יהיו מצד מזרח לחלקה 54 מרח' הנחלים, כמסומן בתשריט במצב המוצע בחיצים שחורים.

לא ינתן היתר אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו שטח:

18. תכניות פיתוח

א. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגון.

ב. לא ינתן היתר בניה ו/או טופס 4 אלא אם תוגש לוועדה המקומית תכנית בינוי לחזית לרח' צה"ל ולרח' הנחלים.

19. תשתיות

א. מערכת המים, הביוב והניקוז בשטח חלקה 54, הכלולה בתחום תכנית זו יבוצעו ע"י יוזם התכנית ועל חשבונו בתאום ולשביעות רצון מהנדס העיר.

ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה התחברות למערכת הביוב המרכזית של עיריית חדרה.

20. איכות הסביבה

היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפוף לתנאים אשר ייקבעו ע"י אגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה, בעת הוצאת ההיתר ובתנאים הבאים:

א. שפכים - חיבור כל השמושים למערכת הביוב המקומית שמושים שלהם איכות שפכים החורגת מהקבוע בחוק העזר לשפכי תעשייה, יחוייבו בנקיטת אמצעים לטיפול בשפכים שתאפשר עמידתם בתנאי חוק העזר.

ב. ניקוז תשטיפים - לאיסוף מי הגר יופנה נגר עילי נקי (מי גגות) בלבד. שטחים המשמשים לעבודה ועלולים להיות חשופים לתשטיפים, יקורו במלואם, ייבנו מעל תשתית אטומה לחילחול וינוקזו למערך הטיפול בשפכים עם טיפול קדם מתאים.

ג. זיהום אויר - מבנים שלהם פעילות הדורשת ארובה, תוכן תשתית מתאימה לארובה ולטיפול באויר מזוהם.

ד. פסולת - מגרש יעודי לטיפול בפסולת אשר יאפשר הפרדה במקור. פסולת אורגנית תאוחסן במקום מקורה ומנוקז למערכת הביוב עם תשתית טיפול מתאימה.

ה. רעש - מגרשים הגובלים בשטחים צביריים יחוייבו לנקוט באמצעים לטיפול ברעש, באופן שלט ייצרו מפגעי רעש.

כל בקשה לבניה חדשה ו/או תוספת בניה חייבת לעמוד בהוראות התקנות הנ"ל.

תנאי לאשור ההיתר יהיה אשור אגוד ערים לאיכות הסביבה.

21. חניה

א. שעורי חנית מכוניות יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983, על עדכוניהן בעת הוצאת ההיתר.

ב. החניה תהיה בתחום המגרש.

22. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה).

23. חשמל.

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

|                                               |          |
|-----------------------------------------------|----------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים                 | 2.00 מ'  |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים | 1.50 מ'  |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו                        | 5.00 מ'  |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')  | 11.00 מ' |
| בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')        | 21.00 מ' |

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי החשמל עד לפני הכביש הסופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

24. דרכים

א. רדיוס בין דרכים מקומיות - 8 מ'.  
ב. רדיוס בין דרך מקומית ודרך מאספת או עורקית (מעל 18 מ' רוחב) 10 מ'.  
ג. רדיוס בין דרכים מאספות יהיה 12 מ'.

25. חישוב שטחים

חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית. ההפקעות ורישום השטחים ייעשו בהתאם לחוק. אי התאמות כתוצאה משיטת חישוב זו לא ייחשבו כסטיה.

26. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.